Introduction

L'ouvrage présenté ici repose sur deux démarches complémentaires : l'une s'intéresse aux données générales issues des enquêtes statistiques dont dispose l'Apur, que ce soit celles de l'Insee ou celles produites grâce à ses outils propres ; l'autre s'appuie sur une enquête de terrain minutieuse, alimentée par les bases de données des directions de la Ville de Paris et notamment le répertoire des permis de construire. Dans un cas comme dans l'autre, les résultats de ces analyses sont restitués à travers une cartographie adaptée afin de rendre perceptibles des données urbaines parfois abstraites ou différentes de certaines images préconçues. Cette double démarche apparaît d'emblée dans la structure de cet ouvrage. La première partie, sur les « données générales », met en évidence la structuration de l'espace socio-économique de la ville à grande échelle (celle de Paris et des communes limitrophes) et/ou à petite échelle (celle des îlots dans l'arrondissement). De cette analyse découle une première appréciation des tendances lourdes à l'œuvre dans la capitale et de leurs éventuelles inflexions au cours de ces dernières années. C'est le cas, par exemple, de l'inversion de la tendance à la diminution de la population de Paris puisque la grande majorité des arrondissements a renoué avec la croissance. Les résultats de la seconde démarche sont exposés dans les deux chapitres suivants, l'un étant consacré au « cadre urbain », l'autre à la « vie urbaine ». Ici, l'objectif de cet ouvrage apparaît avec plus de précision puisque chacun de ces thèmes est lui-même explicité par deux cartes : la première porte sur l'identification des données spatiales à la date d'aujourd'hui, la seconde illustre les évolutions récentes. S'agissant des évolutions, chaque carte évoque les modifications de l'espace concret mais aussi celles du cadre réglementaire, soit la ville réelle et, en quelque sorte, la ville en devenir.

À cet égard, il est clair que les vingt arrondissements parisiens ne sont pas égaux. Ceux du noyau central (du 1er au 7e), bénéficient d'une marge d'évolution très limitée pour faire face à diverses exigences contemporaines de la vie urbaine, qu'elles soient liées aux temps libres (activités culturelles et sportives) ou aux services (commerces de proximité, garderies, crèches), par exemple. Ils se distinguent des arrondissements médians auxquels appartient le 8e, dans lesquels on trouve ponctuellement des possibilités d'une certaine évolutivité, qu'elle soit liée à la présence de dispositifs hospitaliers, logistiques (i.e. tris postaux) ou d'emprises techniques (i.e. espaces liés aux voies ferrées), mais plus encore des neuf arrondissements extérieurs, dans lesquels un potentiel élevé de mutation demeure : là où les emprises ferroviaires s'élargissent, accompagnées de leur chapelet de sites dédiés à l'entretien, à l'entreposage ou à la manutention, là encore où les multiples ramifications du boulevard périphérique soumettent de larges territoires à leur logique routière.

Pour autant, le 8e arrondissement a connu des modifications sensibles ces dernières années. Si sa population n'a pas tellement changé, en revanche, le tissu économique tertiaire a évolué en raison des restructurations d'emprises immobilières, qui ont vraisemblablement contribué à en démultiplier les capacités productives. Cette consolidation des moyens de production ne s'est pourtant pas faite en négligeant les efforts nécessaires à l'amélioration de la vie quotidienne. En témoignent les divers équipements publics réalisés ou améliorés, depuis quelques années, et notamment les marchés ouverts et couverts (marché bio des Batignolles, marché Aguesseau place de la Madeleine, marché de l'Europe rue Corvetto).

C'est aussi à l'échelle métropolitaine que le 8e arrondissement a consolidé son rôle, avec les rénovations des Petit et Grand Palais, l'ouverture du Conservatoire régional de musique, la réouverture de la salle Pleyel, et la rénovation de lieux symboliques de la vie commerciale parisienne sur et autour des Champs-Élysées.

Au-delà de ce projet majeur, c'est vers une poursuite de l'amélioration de la qualité du réseau des espaces publics, et notamment des relations qu'entretient l'arrondissement avec la Seine, que devrait s'inscrire une part non négligeable des perspectives de développement dans les prochaines années, comme nous le verrons en conclusion.

Données générales

388 HECTARES ET 38 700 HABITANTS EN 2005

Le 8e arrondissement s'étend sur 388 hectares (11e rang parisien) et la voirie occupe 33,4 % de sa superficie (26,7 % en moyenne à Paris).
L'arrondissement est celui des Champs-Élysées, de la Concorde et de la Madeleine, mais aussi du parc Monceau, du quartier de l'Europe ou de la gare Saint-Lazare. Haut lieu du tourisme parisien, et siège du pouvoir politique et financier, il est au cœur de la zone d'affaires et appartient aux secteurs les plus densément bâtis de la capitale.
L'arrondissement comptait 38 700 habitants au 1er juillet 2005 (39 303 habitants en 1999), soit un effectif de population parmi les plus faibles de la capitale après ceux des quatre arrondissements centraux.

LIMITES ET QUARTIERS

À l'ouest, le 8e arrondissement est borné par l'avenue Marceau et la prestigieuse place Charles-de-Gaulle, en limite avec le 16e, au nord par l'avenue de Wagram et les boulevards de Courcelles et des Batignolles, en limite avec le 17e, à l'est par les rues d'Amsterdam, du Havre et Vignon en limite avec le 9e, les rues Richepance, Saint-Florentin et la place de la Concorde en limite avec le 1er, et au sud par le cours la Reine, le cours Albert 1er et la place de l'Alma, en bord de Seine.
Le quartier Champs-Élysées (29e), au sud de l'avenue des Champs-Élysées, est l'une des vitrines internationales de la capitale, avec, à l'est, la place de la Concorde, le Grand Palais, le Petit Palais ou encore le Palais de la Découverte et, à l'ouest, le « Triangle d'or », au nord-ouest de l'avenue Montaigne, qui accueille de nombreux sièges sociaux de banques et de sociétés d'assurance notamment. Au nord de l'avenue des Champs-Élysées, le quartier Faubourg-du-Roule (30e) est également un quartier de forte activité, avec entre autres de grandes surfaces commerciales sur la rive nord de l'avenue des Champs-Élysées, ainsi que des sièges de grandes entreprises. À l'est, siège du pouvoir politique, avec notamment le palais de l'Élysée et le ministère de l'Intérieur, mais aussi les ambassades de grandes nations, le quartier Madeleine (31e) est également celui des antiquaires, des galeries d'art et de la haute couture. Enfin, au nord, le quartier Europe (32e), le plus résidentiel, accueille la moitié des habitants de l'arrondissement, le parc Monceau ainsi que la gare Saint-Lazare.

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité impose aux communes de plus de 80 000 habitants de mettre en place des instances de démocratie participative, les conseils de quartiers. À Paris, ce sont les conseils d'arrondissement qui déterminent leurs modalités de fonctionnement et fixent leurs périmètres.
Dans le 8e, sept quartiers et conseils de quartiers ont été créés : Hoche-Friedland, Parc-Monceau, Mairie, Europe, Élysées-Madeleine, Saint-Philippe-du-Roule et Triangle d'or.
Ces quartiers correspondent à de nouveaux espaces d'échanges pour traiter des sujets d'échelle locale.

Population

En une génération, la population de l'arrondissement a fortement diminué mais apparaît désormais stabilisée. Aujourd'hui, le 8e s'identifie davantage comme un arrondissement où l'emploi domine, au détriment de l'habitat, à l'exception des secteurs situés au nord de l'arrondissement, en continuité avec le 17e.

Entre 1975 et 2005, la population a chuté de plus de 14 900 habitants, soit une baisse très importante de 28 % sur la période, l'une des plus fortes parmi tous les arrondissements. Sur la période la plus récente, entre 1999 et 2005, alors que la population parisienne totale a augmenté de 0,3 % par an, celle du 8e a diminué de 0,2% par an, avec environ 600 habitants de moins qu'en 1999.
Atteignant 38 700 habitants en juillet 2005, selon les estimations de l'Insee, la population du 8e arrondissement représente 1,8 % de la population parisienne.

L'arrondissement perd en réalité des habitants depuis la fin du XIXe siècle, avec néanmoins un ralentissement sensible du rythme de la baisse depuis 1990. Cette baisse est liée, comme dans les autres arrondissements du centre-ouest, à la diminution progressive de la vocation résidentielle de l'arrondissement en faveur d'une vocation plus économique et plus administrative, à la réduction de la taille des ménages ainsi qu'à la progression des logements vacants et occasionnels ou des résidences secondaires.
Cependant, une dichotomie existe entre le sud et l'ouest, déficitaires, et le nord-est, bénéficiaire. La moitié située au sud de la rue du Faubourg-Saint-Honoré a perdu de 10 à plus de 20 % de ses habitants, et ce, en particulier le long des grandes avenues qui partent de l'Étoile. En revanche, les îlots compris entre les rues de Constantinople, de Londres, la rue de Miromesnil et la rue du Faubourg-Saint-Honoré ont en général gagné des habitants, du fait de la reconversion d'immeubles de bureaux en immeubles de logements. Enfin, le reste de l'arrondissement, autour du parc Monceau et au nord de la place de l'Europe, se caractérise par des évolutions plus contrastées, juxtaposant pertes et gains de population.

Depuis 1999, le 8e arrondissement enregistre une perte annuelle moyenne de 90 habitants (alors qu'il en perdait 170 en moyenne sur la période 1990-1999). Cette variation de population se décompose en un solde naturel de + 280 habitants en moyenne par an et un solde migratoire de – 370 personnes par an.

• La densité brute, rapport entre le nombre d'habitants et la surface totale de l'arrondissement, s'élève à 101 hab./ha en 2005 (247 hab./ha à Paris), soit l'un des plus bas niveaux de la capitale. Celle-ci a baissé depuis une génération, étant de 140 hab./ha en 1975. Seul le nord de l'arrondissement présente une fonction résidentielle dominante, alors que l'ensemble de l'arrondissement est davantage voué à l'activité économique et aux affaires. De ce fait, seuls 33,4 % de la surface totale de planchers des bâtiments de l'arrondissement (hors équipements) sont consacrés au logement, soit une part très inférieure à la moyenne parisienne (65,4 %) et parmi les plus basses de Paris. De plus, le 8e compte deux principaux espaces verts ouverts au public : le jardin des Champs-Élysées (près de 10 hectares), au sud de l'arrondissement, et le parc Monceau (près de 8 hectares), dans le quartier de l'Europe.

• La densité nette, dont la base de calcul exclut la voirie, les jardins et les équipements, s'élève à 210 hab./ha en 1999 (553 hab./ha à Paris). L'arrondissement, apparaît, à l'échelle de la capitale, comme très peu dense, à l'image des 1er, 2e et 9e voisins. L'importance prise par l'implantation des activités structure la répartition des densités résidentielles. Le quartier de l'Europe abrite à lui seul la moitié de la population de l'arrondissement. Au sud de la ligne formée par l'avenue de Friedland et le boulevard Haussmann, les densités dépassent rarement 250 hab./ha, à l'exception de quelques îlots (avenue George-V, rue François-Ier, rues La Boétie et du Faubourg-Saint-Honoré, passage Saint-Philippe-du-Roule et autour du square Louis-XVI).
Dans la partie nord de l'arrondissement, les densités se situent majoritairement au-delà de 250 hab./ha. Dans le quartier de l'Europe, à l'est du boulevard Malesherbes, les densités peuvent dépasser 1 000 hab./ha, notamment aux abords du quartier des Batignolles dans le 17e, qui présente des caractéristiques proches. De plus, entre la rue Beaujon, l'avenue Hoche, la rue de Courcelles et les limites de l'arrondissement, les densités résidentielles se situent entre 250 et 750 hab./ha, établissant une transition avec le quartier des Ternes dans le 17e.

• La densité humaine, qui prend en compte à la fois la population résidante et les salariés de l'arrondissement, s'élève à 1 070 habitants et emplois salariés par hectare (647 à Paris), soit une très forte concentration de population, le 8e présentant les plus fortes densités d'emplois salariés de la capitale.
De ce fait, les densités les plus élevées se situent autour de l'axe des Champs-Élysées, de la gare Saint-Lazare et aux abords de la place Beauvau. La partie nord de l'arrondissement, où la présence de l'emploi est moins forte, connaît des densités humaines plus modérées.

Structure familiale et sociale

Une taille des ménages et une part des familles importantes dans les secteurs résidentiels du nord de l'arrondissement.

La structure par âge de la population des ménages en 2004 [1] montre que la part des moins de 20 ans est importante dans le 8e (22 % contre 20 % en moyenne à Paris) et que cette proportion a augmenté ces dernières années (19 % en 1999). De plus, la proportion des personnes âgées de 40 à 59 ans est également élevée (28 % pour 26 % à Paris). Par contre, les 20-39 ans sont moins nombreux, 33 % dans le 8e et 36 % à Paris. L'âge moyen de la population est sensiblement supérieur à la moyenne parisienne : 40,1 ans contre 39,5 ans à Paris. Le sud de l'arrondissement, même s'il concerne un nombre restreint de résidants, se caractérise par un âge moyen de la population plus élevé qu'en moyenne dans l'arrondissement (plus de 42 ans, voire plus de 44 ans). À l'inverse, de façon générale, pour les îlots situés à l'est du boulevard Malesherbes, la moyenne d'âge est de moins de 40 ans.

• La taille moyenne des ménages a baissé depuis 1975, passant de 2,14 à 1,98 en 1999. Entre 1999 et 2005, celle-ci augmente et atteint en moyenne 2 personnes par ménage (1,88 à Paris). En effet, la part des ménages d'une seule personne est moins élevée que la moyenne parisienne (48 % dans le 8e contre 52,4 % à Paris), alors que les grands ménages de quatre personnes ou plus constituent 14 % de l'ensemble des ménages (11 % à Paris). Les grands ménages (plus de 2, voire plus de 2,2 personnes) sont situés dans le quartier de l'Europe et au nord du quartier de la Madeleine, aux abords de la rue de Courcelles et de la rue du Faubourg-Saint-Honoré au sud du boulevard Haussmann, ainsi que dans le quartier des Champs-Élysées, à l'ouest de l'avenue Montaigne.
La taille moyenne des logements est plus élevée qu'à Paris (2,97 pièces dans le 8e et 2,6 à Paris) et l'occupation des logements est plus faible qu'en moyenne à Paris, avec 0,67 personne par pièce dans le 8e et 0,74 à Paris.

• Dans l'ensemble des ménages du 8e, les familles représentent 24,2 % des ménages en 1999, soit une proportion sensiblement supérieure à celle observée à Paris (22 %). Celles-ci représentent globalement 25 à 35 % des ménages dans le quartier de la Madeleine, aux abords de la partie est de la rue La Boétie, ainsi qu'entre les avenues de Friedland, de Wagram et la rue du Faubourg-Saint-Honoré.

• La part des foyers monoparentaux dans l'ensemble des familles de l'arrondissement s'élève en 1999 à 19,3 % (25,8 % en moyenne à Paris) : celle-ci est importante entre la rue d'Artois et la rue du Faubourg-Saint-Honoré (plus de 35 % des familles), ainsi qu'au sud du quartier de la Madeleine, entre la rue La Boétie, le boulevard Malesherbes et la rue du Faubourg-Saint-Honoré (de 25 à 35 % des ménages).

• La diversité d'origine nationale de la population est proportionnellement plus importante qu'en moyenne à Paris en 1999 (16 % de population étrangère dans le 8e et 14,5 % à Paris). Les communautés espagnoles et portugaises sont les plus représentées dans l'arrondissement, et le quartier Champs-Élysées présente plus de 19 % d'étrangers.

• La part des personnes sans diplôme ou ayant un diplôme inférieur au baccalauréat en 1999 s'élève à 33 %, soit une part beaucoup moins élevée qu'en moyenne à Paris (42,1 %). Toutefois, dans la partie située au sud de la rue du Faubourg-Saint-Honoré, les personnes sans diplôme ou peu diplômées représentent 35 à 45 % des personnes de 15 ans et plus (hors élèves et étudiants).

• Les élèves boursiers scolarisés dans les lycées publics du 8e sont moins nombreux en proportion qu'en moyenne à Paris, représentant 11,5 % des lycéens en 2004 (17,9 % à Paris).

• En terme de scolarité, seuls 4 % des élèves de 3e présentent un retard de deux ans ou plus [2], soit une proportion plus faible que la moyenne parisienne (7,1 %).

• En 2003, chez les jeunes enfants [3], les cas d'obésité et la proportion de signalements de caries sont moins importants qu'en moyenne à Paris (respectivement 6,6 % et 15,8 % dans le 8e, pour 8,4 % et 26,1 % à Paris).

Population active

Une population de cadres mais également d'employés en proportion importante dans l'arrondissement.

En 1999, le 8e comptait 20 345 actifs, soit un taux d'activité de près de 60 %, sensiblement inférieur à la moyenne parisienne (61,4 %), notamment en raison d'un assez faible taux d'activité des femmes (53,6 %) par rapport à la moyenne parisienne (56,1 %).
En une génération, la part de la population active ayant un emploi, résidant dans le 8e et qui travaille à Paris a sensiblement baissé, passant de 84,5 % en 1975 à 74,3 % en 1999 (70,5 % en moyenne à Paris en 1999).
Les habitants actifs du 8e sont plus nombreux qu'en moyenne à Paris à travailler dans la capitale, et notamment de façon très importante dans leur arrondissement de résidence. En effet, en 1999, 47,7 % des actifs ayant un emploi habitant l'arrondissement y travaillent (32,4 % à Paris), 26,6 % dans un autre arrondissement (38,1 % à Paris) et 24 % en Ile-de-France hors Paris (28 % à Paris).

• La répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles (CSP) en 1999 montre une dominante de cadres supérieurs, de chefs d'entreprises et de professions libérales. En effet, près de 52 % des actifs habitant l'arrondissement sont des chefs d'entreprises et des cadres (41 % en moyenne à Paris). Les ouvriers (7 %) et les professions intermédiaires (16,3 %) sont moins représentés qu'en moyenne à Paris (respectivement 10,3 % et 23 %), tandis que les employés représentent 24,5 % des actifs, soit une part équivalente à ce que l'on observe en moyenne à Paris (24,4 %).
Une grande partie des îlots présente une dominante de cadres et de chefs d'entreprises, tandis que l'autre part présente surtout une absence de dominante. Seuls quelques rares îlots demeurent dominés par les employés et les ouvriers, bien moins nombreux qu'en 1990, comme l'îlot de la salle Gaveau ou encore entre l'avenue Matignon et la rue du Cirque, plus au sud.

• En juin 2007, l'arrondissement comptait près de 1 175 demandeurs d'emplois en fin de mois (DEFM), soit 1,4 % des DEFM à Paris [4]. Entre les mois de septembre 2001 et juin 2007, le nombre de demandeurs d'emploi a diminué de 9,3 % (– 14,8 % à Paris). Après une hausse très importante de près de 45 % entre septembre 2001 et le 3e trimestre 2003, le nombre de demandeurs d'emploi est depuis lors en baisse dans l'arrondissement (– 37 %), suivant la tendance observée à Paris mais d'une manière beaucoup plus marquée.
Les densités les plus élevées, qui restent néanmoins modérées, apparaissent dans le secteur résidentiel du nord-est de l'arrondissement, entre le boulevard des Batignolles, la gare Saint-Lazare et le parc Monceau.
Par ailleurs, l'indicateur de chômage calculé par l'Insee était au 31 décembre 2006 de 7 % pour le 8e arrondissement, une valeur inférieure à la moyenne parisienne de 8,9 % à cette date (le taux de chômage est de 8,3 % à Paris en juin 2007).
• Le revenu médian par unité de consommation en 2004 [5] s'élève à 32 300 euros, soit l'un des plus élevés avec ceux des 6e, 7e et 16e arrondissements (21 180 euros en moyenne à Paris). En 2002, c'est au nord de l'arrondissement, au nord de l'axe formé par l'avenue de Friedland, le boulevard Haussmann, la rue de Courcelles et la rue La Boétie que le revenu médian en moyenne par UC est le plus élevé. Un niveau similaire est atteint entre les rues Vernet, Quentin-Bauchart et l'avenue Marceau, ou encore de part et d'autre du boulevard Malesherbes, au sud du boulevard Haussmann. De plus, la proportion de ménages non imposés (23,8 %) est plus faible que la moyenne parisienne (28,3 %). Enfin, en 2004, la part de la population des foyers à bas revenus s'élève à 4,7 % (10,8 % à Paris).

Logement

L'arrondissement présente une part conséquente de grands logements, dans un parc ancien au sein duquel une faible place est faite aux logements sociaux.

Les résidences secondaires sont nombreuses dans un parc ancien aux valeurs foncières élevées.

DONNÉES GÉNÉRALES

Avec plus de 2 960 logements de moins qu'en 1975, le 8e arrondissement compte, en 2005, 25 100 logements, ce qui représente 1,9 % du parc parisien (17e rang des arrondissements parisiens). Ce faible pourcentage rapporté à l'importante densité bâtie de l'arrondissement confirme la part très conséquente des locaux occupés par des activités.
Le nombre de logements est resté à peu près stable depuis 1990, même s'il est à noter le retour à l'habitation d'appartements qui avaient été notamment transformés en bureaux.
Le bâti consacré au logement est constitué de 78 % de logements antérieurs à 1915, situation typique dans les arrondissements centraux (50 %[6] en moyenne à Paris).
L'essentiel du tissu étant déjà en place et sa qualité ne laissant que peu de place à l'évolution, le mouvement de construction a été assez faible depuis le début du xxe siècle, et notamment au cours des dernières décennies. En effet, de 1975 à 1999, seuls 750 logements auraient été construits ou auraient fait l'objet d'une réhabilitation lourde (3 % du parc), soit un des pourcentages parmi les moins élevés de Paris. Ces quelques opérations sont dispersées sur l'ensemble de l'arrondissement.

• En 2005, 74,9 % des logements sont des résidences principales (84,7 % en moyenne à Paris), alors que celles-ci représentaient 80,2 % des logements en 1999 (84 % à Paris). En 1999, la part des logements vacants était la moins élevée de la capitale (7,5 % contre 10 % à Paris), tandis que celle des logements secondaires et occasionnels était l'une des plus élevées (12,4 % contre 5,6 % à Paris). Ces logements étaient localisés essentiellement dans le triangle compris entre l'avenue Montaigne, l'avenue Franklin-Roosevelt et le cours Albert-Ier, où leur part dépassait 20 %, mais également le long de l'avenue George-V, de l'avenue des Champs-Élysées et autour de la place de l'Étoile. Ces pourcentages élevés sont significatifs, mais ils portent toutefois sur des effectifs de logements modestes.
Les propriétaires occupants représentaient 32 % des ménages en 2005 (30 % en 1999), soit une part équivalente à la moyenne parisienne. De plus, en 2005, les locataires sont moins nombreux qu'en moyenne à Paris (53 % contre 63 %), dont une très faible part de locataires sociaux, le logement ancien privé prévalant largement sur le logement social. À noter également, 12 % des ménages se déclarent logés gratuitement (seulement 6 % à Paris).

• La taille moyenne des résidences principales[7] (3,1 pièces) est supérieure à la moyenne parisienne (2,6 pièces). En effet, l'arrondissement compte une part importante de grands logements de quatre pièces et plus (36,6 % des résidences principales contre 20,8 % en moyenne à Paris), et notamment de logements de cinq pièces et plus, (22,3 % des résidences principales, contre 8,5 % en moyenne à Paris), comme les 7e et 16e arrondissements. Au nord de l'axe formé par l'avenue de Friedland et le boulevard Haussmann, ainsi qu'au sud-ouest de l'avenue des Champs-Élysées et de la rue François-Ier, aux abords de l'avenue George-V, on relève plus de 20 % de logements de cinq pièces et plus. En dehors de ce secteur, les logements sont d'une manière générale plus anciens et la part des petits logements est plus importante. La proportion de logements d'une pièce est de 24,8 % dans l'arrondissement (23,8 % à Paris). Il existe en effet des concentrations de petits logements localement très importantes, ce qui explique sans doute la présence de chambres dans les derniers étages des immeubles haussmanniens ou posthaussmanniens qui comptent par ailleurs essentiellement des grands logements. Il convient cependant de relativiser l'importance de ces petits logements en fonction du faible nombre total de logements dans l'arrondissement. Les logements de taille moyenne, de deux et trois pièces, sont en proportion nettement moins représentés qu'à Paris (38,6 % contre 55,3 %).

• Le loyer moyen au mètre carré de l'ensemble des locataires au 1er janvier 2007[8] s'élève à 19,70 euros. Il est sensiblement supérieur au loyer moyen parisien (17,70 euros le mètre carré). Le prix moyen de vente au mètre carré des logements collectifs anciens[9] a augmenté de 67 % ces cinq dernières années (+ 76 % à Paris), et s'élève à 7 790 euros au 3e trimestre 2007. Les prix de vente au mètre carré les plus élevés sont observés dans le quartier des Champs-Élysées (9 810 euros le m²), tandis que le quartier de l'Europe présente le prix de vente moyen le plus faible (6 960 euros le m²).
Le faible nombre de logements neufs en 2006 ne permet pas de déterminer un prix moyen de vente au mètre carré significatif.

En 2004, le nombre d'appartements vendus à la découpe (vente par lots consécutive à une mise en copropriété) dans l'arrondissement représente 5,1 % de l'ensemble des ventes à la découpe à Paris (contre 2,7 % en 1998), soit une proportion moyenne. Cette même année, sur 938 appartements anciens vendus dans l'arrondissement, 30,1 % d'entre eux l'ont été de cette manière, soit une part très supérieure à celle observée à Paris (15 %), et ce depuis 1999. La part de ventes à la découpe est la plus élevée de tous les arrondissements en 2004.

LOGEMENT SOCIAL

Un parc ancien dans lequel peu de constructions nouvelles et de logements sociaux sont venus s'insérer ces dernières années.

Le 8e arrondissement compte 335 logements sociaux (SRU) au 1er janvier 2007, soit 1,7 % des résidences principales[10] (15,4 % en moyenne à Paris).
L'arrondissement fait partie de ceux qui présentent les plus faibles parts de logements sociaux, avec les 6e, 7e et 16e arrondissements.
Les quartiers du nord, Faubourg-du-Roule et Europe, accueillent la quasi-totalité de ces logements sociaux, le premier comptant près de la moitié des logements sociaux de l'arrondissement. De 2001 à 2007, 377 logements sociaux ont été financés dans le 8e arrondissement. De plus, plus de la moitié des logements sociaux ont été mis en service[11] depuis 2001.
Entre 2001 et 2007, le nombre de logements sociaux, au regard de l'évolution du nombre de résidences principales, a été multiplié par plus de 2,5 (+ 14 % pour Paris sur la même période). Les deux programmes les plus importants sont situés rue

Logement

Washington (plus de 90 logements), à l'ouest, et rue de Rome, au nord-est, avec une cinquantaine de logements mis en service. Les autres programmes concernent moins de 30 logements.

Le parc social de fait est défini par le profil socio-économique de ses occupants, profil similaire à celui du parc social. La part de ce parc dans le parc locatif privé est faible dans le 8e, puisque inférieure à 5 % dans les secteurs habités de l'arrondissement. En effet, les plus fortes concentrations parisiennes de parc social de fait se situent dans les 10e, 11e, 18e, 19e et 20e arrondissements.

CONFORT

Le niveau de confort des logements du 8e s'est nettement amélioré depuis trente ans : en 1999, 14,1 % des résidences principales n'avaient pas les éléments de confort (WC intérieurs, baignoire ou douche), alors qu'elles représentaient 21 % en 1990 ou encore 30,7 % en 1982. La proportion des résidences principales sans confort reste néanmoins au-dessus de la moyenne parisienne (10 %). Elle est pratiquement partout supérieure à 10 %, avec dans quelques secteurs, notamment dans le quartier Europe aux abords de la gare Saint-Lazare, des taux dépassant 15 %. Là encore, les petits logements des derniers niveaux pourraient en partie expliquer ce phénomène.

Emploi et économie

En une génération, le 8e arrondissement a gardé son rôle majeur au cœur du quartier du centre d'affaires de Paris, caractérisé par de fortes densités d'emplois. L'emploi est marqué par l'importance du secteur privé, de la finance et par une activité commerciale intense, notamment au sud et à l'ouest de l'arrondissement.

Le 8e arrondissement compte près de 201 600 emplois salariés en 2004 (12,2 % de l'emploi salarié parisien), dont 90 % d'emplois salariés du secteur privé (75 % en moyenne à Paris). Globalement, en une génération, entre 1978 et 2004, l'emploi salarié dans l'arrondissement a diminué de 17,6 % (– 15,3 % à Paris). Cependant, il a augmenté à nouveau depuis le milieu des années 1990 jusqu'en 2000 (+ 14,3 %), et de façon plus importante qu'en moyenne à Paris (+ 8,7 %).
En 1999, le 8e compte 8,4 emplois pour un résident actif, soit le plus fort taux d'emploi à Paris (1,4 en moyenne). En effet, le 8e est l'arrondissement le plus doté en emplois et l'un des moins dotés en habitants. Il incarne le centre des affaires de la capitale, à la manière de la City de Londres…

Ces emplois sont exercés, à 36,1 %, par des actifs résidant à Paris (43,6 % à Paris en 1999). Et, parmi ces emplois, 5,2 % sont occupés par des actifs résidant dans le 8e arrondissement, soit un niveau inférieur à la moyenne, puisque 20,5 % des actifs parisiens vivent et travaillent dans le même arrondissement. C'est le niveau le plus faible, avec le 1er arrondissement, et l'un des indicateurs de son caractère de « quartier des affaires ».
La densité d'emplois salariés y est l'une des plus élevées de Paris, avec 520 emplois à l'hectare (191 à Paris). Celle-ci est très forte sur la plus grande partie du territoire de l'arrondissement. Seul le nord du quartier de l'Europe, aux abords du parc Monceau ainsi qu'entre le boulevard Malesherbes, les rues de Lisbonne, de Madrid, de Saint-Petersbourg, et le boulevard des Batignolles, présente des densités d'emplois inférieures à 500, voire à 200 salariés par hectare.

La part élevée d'emplois salariés du secteur privé tient en particulier à la forte présence de sièges sociaux d'entreprises, notamment d'activités financières, de sociétés immobilières et de sociétés de services aux entreprises.
L'arrondissement regroupe également une part de la haute couture parisienne et du commerce d'articles de luxe (rue du Faubourg-Saint-Honoré dans le quartier de la Madeleine). Le Triangle d'or concentre ainsi les grands noms de l'industrie du luxe (Christian Lacroix, Louis Vuitton, Hermès…) et certains des plus grands hôtels de Paris.
L'emploi de bureau représente près de 113 000 emplois [12] en 1999, soit 66 % de l'emploi total de l'arrondissement (50 % en moyenne à Paris).
L'emploi lié au tourisme représente 14,5 % de l'emploi total de cette branche à Paris, soit la plus forte part sans compter l'emploi généré par l'attraction du secteur des Champs-Élysées ou des magasins de luxe de l'avenue Montaigne.
Ces emplois sont surtout importants dans l'hôtellerie (31,5 % dans le 8e, pour 21,7 % en moyenne à Paris), avec notamment de grands hôtels de luxe comme le George V, le Plaza Athénée, le Bristol, le Crillon ou le Royal Monceau… La vocation touristique du quartier des Champs-Élysées est renforcée par la présence de restaurants et cafés « branchés » (Mandalaray, Barfly, Doobie's) rue Marbeuf et dans les rues adjacentes.

Pendant la période 2001-2006, le nombre d'entreprises à Paris a progressé de 7,8 % (18 900 unités). Ce mouvement s'est accompagné d'une mutation sectorielle et d'une évolution vers des métiers de plus haute valeur ajoutée. Le 8e arrondissement accueille 32 790 entreprises au 1er janvier 2006, soit 12,5 % du total des entreprises implantées sur le territoire parisien.
À cette date, les arrondissements accueillant le plus d'entreprises sont, dans l'ordre, les 8e, 16e, 17e et 11e arrondissements, qui regroupent ensemble plus de 35 % des implantations, le 8e se détachant nettement (12,5 %). Les 3e, 4e, 5e, 6e et 7e arrondissements en hébergent chacun moins de 3 %. Les 1er, 2e, 9e, 10e, 12e, 13e, 14e, 15e, 18e, 19e et 20e accueillent chacun entre 3,3 et 6,4 % des entreprises parisiennes.
Ce flux positif est le fruit de plusieurs mouvements (créations, défaillances, transferts dans Paris et à l'extérieur).

Commerce

Une forte activité commerciale autour des Champs-Élysées et aux abords du 9e arrondissement, mais une offre commerciale déficiente dans les secteurs résidentiels du nord.

L'emploi lié au commerce s'élève à près de 19 200 emplois salariés en 2004 (9,5 % de l'emploi salarié de l'arrondissement), soit une part sensiblement égale à la moyenne de l'ensemble des arrondissements parisiens (10 %).

En 2007, le 8e arrondissement compte 3 442 établissements commerciaux, d'après le recensement de la Banque de données sur le commerce.
Le tissu commercial se structure par rapport à l'axe des Champs-Élysées. Malgré un ratio global de 5,4 commerces alimentaires pour 1 000 habitants, supérieur à la moyenne parisienne (3,2 pour 1 000), et la présence de deux Monoprix, les secteurs résidentiels de l'arrondissement restent assez mal desservis en commerces alimentaires. Néanmoins, le marché biologique des Batignolles en limite avec le 17e, le marché de l'Europe ou encore le marché d'Aguesseau place de la Madeleine complètent l'offre commerciale.
Deux pôles commerciaux sont à distinguer : l'avenue des Champs-Élysées, qui reste l'artère commerciale la plus renommée de la capitale, avec ses galeries marchandes et les vitrines des grandes chaînes de vêtements et de parfumeries : Celio, Gap, Louis Vuitton, Sephora, Guerlain, etc. En matière de culture et de loisirs, les deux grandes enseignes, Virgin et la Fnac, sont également présentes.
L'avenue regroupe aussi plusieurs restaurants réputés comme le Fouquet's, le Lido ou encore le Publicis Drugstore, rouvert il y a peu, et de nombreuses chaînes de restauration (Mc Donald's, Quick, Bistrot Romain, Hippopotamus, etc.).
L'avenue Matignon, la rue du Faubourg-Saint-Honoré et la rue de Miromesnil constituent la deuxième concentration de galeries d'art de la capitale (108 galeries en 2007), après celle du 6e arrondissement.
L'avenue Montaigne, la rue François-Ier et l'avenue George-V concentrent les maisons de haute couture et d'autres commerces de luxe autour des grands noms de la mode : Givenchy, Yves Saint Laurent, Chanel, Christian Dior, Louis Vuitton, Bulgari, Chaumet…
Un autre secteur commercial important, se situe entre la gare Saint-Lazare, la place de la Madeleine et la place Saint-Augustin, avec de fortes concentrations de commerces rue Tronchet, boulevard Malesherbes, rues de Miromesnil et La Boétie,ainsi que de nombreux cafés et restaurants dans le quartier de la gare Saint-Lazare.
Reliant ces deux secteurs, la rue du Faubourg-Saint-Honoré se présente comme un axe consacré au commerce de luxe (haute couture, joaillerie de renom). À proximité, la place de la Madeleine, avec son prolongement rue Royale, est connue pour ses épiceries fines autour des enseignes Fauchon, Hédiard, Caviar Kaspia, Ladurée…
Enfin, le quartier de l'Europe, bien qu'il présente les densités de population les plus élevées de l'arrondissement, est relativement peu commerçant, si ce n'est autour de la place de Dublin et rue de Rome, rue du Rocher ou encore rue de Constantinople. On y trouve notamment de nombreux magasins de partitions et d'instruments de musique.

Le 8e présente une faible part de locaux vacants en rez-de-chaussée par rapport au total des locaux, de l'ordre de 7,2 % en 2005, inférieure à la moyenne parisienne, qui est de 9,4 %.

Vitrine du luxe et des magasins appartenant à des réseaux, le 8e est majoritairement composé de magasins d'équipement de la personne (21,9 % contre 13,6 % en moyenne à Paris). Le poids des services commerciaux, en revanche, est moindre que sur l'ensemble de Paris (16,3 % contre 20,1 %).

Environnement

ÉNERGIE

La perspective du changement climatique fait de la réduction des émissions de gaz à effet de serre une priorité nationale, l'objectif étant pour notre pays de les réduire de 75 % d'ici 2050 (comme le rappelle la loi sur l'énergie de juillet 2005). L'usage des bâtiments représente à lui seul le tiers des émissions de gaz à effet de serre et moins de la moitié de l'énergie consommée en France.
En 2004, la consommation d'énergie des résidences principales parisiennes s'élevait à 17 téras watt heure [14], dont 72 % liés aux besoins de chauffage. Dans son immense majorité, le parc de logements parisiens est antérieur à la première réglementation de 1974, les enveloppes des bâtiments sont donc thermiquement peu performantes. En revanche, cet effet est plus que compensé par la forme urbaine dense et compacte des tissus parisiens. Pour cette raison, les consommations des résidences principales parisiennes sont inférieures d'un tiers aux valeurs nationales.
Pour son seul chauffage, un Parisien émet 340 kilogrammes de carbone, une valeur comparable à celle enregistrée à l'échelle nationale (les émissions de CO_2 pour le reste de la France sont en effet réduites par rapport à la consommation énergétique, en raison d'une part significative de chauffage au bois).
Les équipements de chauffage se répartissent ainsi (Insee 1999) : 32 % électrique, 38 % gaz, 11 % chauffage urbain, 9 % fioul, 1 % bois et charbon, 9 % autres. La part du chauffage collectif s'élève à 40 %.
Dans le 8e, le chauffage est principalement individuel gaz ; il est dans une moindre mesure assuré par du fioul.

LA NATURE À PARIS

Le PLU liste de très nombreux espaces où la présence du végétal est réglementée (espaces verts, espaces verts protégés, zones naturelles et forestières, etc.). Toutefois, la vision qu'il offre demeure insuffisante pour mesurer à quel point la nature est présente à Paris. Une analyse par photo aérienne infrarouge permet de restituer de façon exhaustive la part du végétal dans l'espace urbain. La carence en végétal des quartiers centraux, soulignée par le PLU, apparaît clairement ; ainsi que la contribution essentielle des intérieurs de parcelles (qu'ils soient classés ou non en Espace vert protégé). La carte cadrée à l'échelle de tout Paris permet aussi de mettre en avant le contraste qui existe entre le milieu urbain parisien et les communes riveraines.
Le boulevard périphérique marque une nette rupture entre l'habitat *extra-muros*, souvent dilué et emprunt d'une végétation diffuse, et l'*intra-muros* avec son habitat dense, compact et plus minéral.
Au-delà de ces considérations paysagères, une question se pose sur la place et l'existence d'une nature sauvage à Paris (« biodiversité »).Tous les espaces apparaissant en vert sur le plan de la végétation n'offrent pas la même capacité d'accueil aux espèces animales et végétales, l'entretien des espaces et leur fréquentation étant les deux principaux critères limitant la présence de la biodiversité.
Un recensement réalisé par le Muséum national d'histoire naturelle et les services de la Ville de Paris s'est penché sur quelques lieux emblématiques de la biodiversité parisienne : la Seine, la petite ceinture ferroviaire, le cimetière du Père-Lachaise, les deux bois (Boulogne et Vincennes).
On y a dénombré 841 espèces végétales (pour les seules plantes à fleurs et fougères), dont 8 espèces protégées en Ile-de-France et 7 orchidées, ainsi que 14 ZNIEFF (Zone nationale d'intérêt faunistique et floristique). Côté faune, on a recensé 1 232 invertébrés et 245 vertébrés.

Formation

L'urbanisation du 8e arrondissement n'a réellement commencé qu'à partir du milieu du XVIIIe siècle, sur un territoire auparavant occupé par des bois, des garennes et deux villages : le Marle et Chaillot. Dès les XVIIe-XVIIIe siècles, des allées et avenues routières sont tracées. Le cours de la Reine est ouvert en 1616, les Champs-Élysées en 1628, avant d'être prolongés jusqu'au sommet de la butte de l'Étoile au début du XVIIIe. La future place de la Concorde est dessinée en 1718 et la rue Royale percée en 1770.

À la fin du XVIIIe siècle, l'urbanisation s'effectue avec les lotissements de la Ville-l'Évêque et de la pépinière du Roule.

La Restauration connaît une grande vague de lotissements. Le principal est celui de l'Europe, qui sera achevé dans la seconde partie du siècle. L'urbanisation se poursuit, avec l'implantation de la gare Saint-Lazare. Les travaux du second Empire se manifestent sous deux formes : de nouvelles percées (boulevard Malesherbes, avenues Franklin-Roosevelt, George-V, Marceau, de Friedland, Hoche) et le réaménagement des espaces publics existants (place de la Concorde, jardins des Champs-Élysées, place de l'Étoile entourée d'un anneau de rues, aménagement du parc Monceau). Parallèlement, les hôtels particuliers bordant l'avenue des Champs-Élysées sont progressivement remplacés par des immeubles de rapport. Mais la transformation majeure la plus récente est sans doute liée aux expositions universelles, qui entraînent l'édification du Petit et du Grand Palais, ainsi que le pont Alexandre-III.

Structure urbaine

PAYSAGES

Le 8e arrondissement monte en pente douce depuis la plaine alluviale de la Seine, vers la colline de Chaillot, à l'ouest, et la plaine de Monceau, au nord.
Les tracés monumentaux y sont nombreux. Le premier d'entre eux est sans doute les Champs-Élysées. Cette composition, axée sur les Tuileries, commande à son tour d'autres tracés, qui se développent depuis son centre (rond-point des Champs-Élysées) et à ses deux extrémités : à l'ouest, place Charles-de-Gaulle avec ses avenues rayonnantes (Hoche, de Friedland, etc.) ; à l'est, place de la Concorde (rue Royale, puis boulevards Malesherbes et de la Madeleine).
Cette configuration crée de nombreuses perspectives. Celle des Champs-Élysées, certes, mais aussi celle qui vise l'église de la Madeleine (ou son contrechamp sur le Palais-Bourbon) ou encore celle de l'église Saint-Augustin. Ce système s'appuie sur de nombreux monuments. À ceux qui sont mis en scène par la géométrie des tracés, il faut ajouter l'église Saint-Philippe-du-Roule, la gare Saint-Lazare, le Grand Palais, le Petit Palais et le pont Alexandre-III. Les monuments composent aussi certaines places principales : les immeubles qui entourent la place Charles-de-Gaulle, ou les têtes d'îlot qui limitent, au nord, la place de la Concorde.
Les plantations d'alignement bordent les avenues citées, la Seine étant bien mise en valeur par le cours de la Reine, malgré la présence de la voie express rive droite.
L'arrondissement comporte de grands jardins publics : les promenades des Champs-Élysées et le parc Monceau.

STRUCTURE URBAINE

L'arrondissement est fortement structuré par l'axe des Champs-Élysées, mais des systèmes de tracés complémentaires en distribuent les différentes parties.
Certains sont majeurs, comme ceux issus des places Charles-de-Gaulle et de la Concorde, ou du rond-point des Champs-Élysées ; d'autres, de portée plus réduite, sont tout de même prégnants, places de l'Europe, de Dublin, ou François-Ier, par exemple.
Les tracés « naturels » ne sont cependant pas absents, puisque l'arrondissement est entièrement traversé par la rue du Faubourg-Saint-Honoré,tandis que la rue La Boétie suit l'ancien grand égout nord.
La trame parcellaire est réglée par le relief, c'est-à-dire par les lignes de plus grande pente, selon un dispositif commun aux trames d'origine rurale. Aussi, l'arc du relief qui lie l'éperon de l'Étoile au piedmont de la butte Montmartre dessine-t-il une structure parcellaire en éventail, dont quelques rues (rue François-Ier, rue de Miromesnil) soulignent les lignes principales, même si leur tracé est postérieur.
Cette logique est contredite localement, par des découpages volontaires issus du XIXe siècle (comme le quartier de l'Europe).

TISSUS URBAINS

L'essentiel du tissu urbain de l'arrondissement est continu et régulier. Les rares fragments composites se situent logiquement le long de la vieille rue du Faubourg-Saint-Honoré et aux alentours.
Cette régularité provient évidemment des lotissements du XVIIIe siècle (quartier des rues du Colisée, La Boétie, de Berri et de Ponthieu, ou quartier de la Ville-l'Évêque) et du XIXe siècle (de la Folie Beaujon – rue Lord-Byron – du quartier de l'Europe, François-Ier…). Un ensemble particulier est constitué par le lotissement qui entoure le parc Monceau (rue Murillo, rue Alfred-de-Vigny, rue de Monceau, avenue Velasquez), au tissu plus composite et qui a la spécificité de donner directement sur le parc.

Le 8e arrondissement est plus contrasté qu'il n'y paraît. Entre le cours de la Reine et le boulevard de Courcelles, les tracés monumentaux et fortement constitués dominent. Le paysage très tenu gravit le relief qui le contient en le mettant en valeur, rues d'Amsterdam, de Miromesnil, du Faubourg-Saint-Honoré ou avenue des Champs-Élysées. À son extrémité, l'Arc de triomphe domine le paysage.
L'arrondissement est traversé de géométries qui dépassent ses limites, pour l'inscrire à l'échelle de la ville. Ainsi, les avenues qui rayonnent à partir de la place de l'Étoile traversent l'arrondissement en recomposant son tissu sur leur passage. Il en est de même pour les Grand et Petit Palais, reliés par le pont Alexandre-III aux Invalides. Des tracés à l'échelle parisienne caractérisent encore les limites sud (place de la Concorde, cours de la Reine et place de l'Alma), ouest (avenues Marceau et de Wagram) et nord (boulevards de Courcelles et des Batignolles).
Le 8e est également riche d'aménagements paysagers particuliers et de dispositifs techniques audacieux : place de l'Europe, véritable carrefour suspendu au-dessus des arches de la voie ferrée et cerné de façades rigoureusement identiques ou croisement aérien des rues du Rocher et de Madrid.
Le territoire est donc traversé de plusieurs grands segments continus, entre lesquels les mailles sont souvent homogènes, urbanisées sous forme de lotissements. C'est paradoxalement le long de ces segments que se découvre la plus grande hétérogénéité architecturale (constructions d'échelles, d'époques et de styles très différents), en général atténuée par une végétation abondante et des espaces publics généraux et rigoureux. Les rives de l'avenue des Champs-Élysées en sont une excellente illustration. Dans les rues du Faubourg-Saint-Honoré et La Boétie, le tissu composite cohabite avec un tissu régulier d'hôtels particuliers. Leur parcellaire profond et la faible emprise bâtie laissent place à des jardins privés.
Fortement constitué, le 8e arrondissement n'en présente pas moins des séquences contrastées. Tels sont les abords du parc Monceau, avec ses hôtels particuliers, le quartier de l'Europe, qui s'étend à l'ouest des voies ferrées jusqu'à la rue du Rocher et, au-delà, le lotissement François-Ier, ou la rue du Faubourg-Saint-Honoré, dont les rives irrégulières et le bâti hétérogène témoignent de l'ancienneté du tracé et de sa constitution par phases successives.
Situé au centre du pôle des affaires de l'Ouest parisien, organisé autour de l'axe Louvre-La Défense, le 8e arrondissement rassemble la plus forte concentration de centres décisionnels de la capitale : sièges sociaux de grands groupes, ambassades et ministères s'y sont implantés en grand nombre. Cette concentration continue d'exercer un fort effet d'attraction sur les professions du secteur tertiaire de haut niveau.

Protections et transformations récentes ou en cours

Le 8e arrondissement est en continuelle transformation, comme en témoigne le nombre important de permis de construire d'une surface supérieure à 5 000 m². Les opérations concernent quatre grandes familles : bureaux de grandes sociétés, enseignes commerciales, hôtels de luxe et équipements culturels de prestige.
Les opérations de bureaux et d'hôtels sont toutes des réhabilitations-restructurations : les façades ne sont pas touchées mais l'intérieur fait l'objet de transformations lourdes. Ces opérations réunissent plusieurs parcelles adjacentes et leurs immeubles. Les opérations de démolition-reconstruction sont rares. Cette démarche permet de conserver un maximum de façades existantes, tout en laissant la possibilité d'introduire de temps à autre des petites séquences composées de bâtiments modernes, par exemple le siège d'EDF réhabilité par Uni-Bail, le siège du groupe Suez – Lyonnaise des Eaux, le palace Fouquet's-Barrière, l'hôtel Le Bristol.
Dans certains cas, il s'agit de faire des travaux à côté ou dans des bâtiments inscrits aux Monuments historiques : les hôtels particuliers du XVIIIe siècle « Suchet » et « Vaupalière » sont mis en valeur par l'architecture moderne des bâtiments de Suez et d'Axa qui les jouxtent. On peut également citer : le cabaret Le Lido, le bâtiment Louis Vuitton, la salle Pleyel, le Grand et le Petit Palais qui ont retrouvé leur splendeur suite aux importants travaux de restructuration. Sur les Champs-Élysées, l'architecture inhabituelle des façades des immeubles du Publicis Drugstore, de Citroën et du Fouquet's Barrière agit comme un signal fort.

Densité et mixité

DENSITÉ

Le 8e arrondissement appartient, avec le nord du 16e et le sud des 17e et 9e arrondissements, aux secteurs qui ont la densité la plus élevée de la capitale. Celle-ci est supérieure à 3 sur les parcelles et atteint très fréquemment 5. Cette densité n'est toutefois pas uniforme sur l'ensemble de l'arrondissement. Elle est plus élevée le long des grands axes, comme l'avenue des Champs-Élysées et l'avenue de Friedland, au sud de l'avenue des Champs-Élysées et aux abords de la place de la Madeleine et de la gare Saint-Lazare. Elle est plus faible à la périphérie du parc Monceau, où le lotissement, accompagné de jardins privatifs, a une densité inférieure à 3, et rue du Faubourg-Saint-Honoré au droit des hôtels particuliers construits au début du XVIIIe siècle, qui accueillent aujourd'hui de grandes institutions comme le palais de l'Élysée, les ambassades du Royaume-Uni, des États-Unis…
Le large dimensionnement des principales voies de l'arrondissement, les plantations d'alignement qui les accompagnent, le parc Monceau et ses abords peu densément bâtis ainsi que l'ensemble de jardins qui accompagne la partie sud des Champs-Élysées contribuent à l'aération du tissu dense de l'arrondissement. Cela étant, à l'intérieur de ce maillage, la perception de la densité bâtie reste très présente.
Examiné, par fonctions urbaines, cette densité globalement élevée est en fait très contrastée, faible en habitation et forte en activités.
Le sud-est du 8e comporte des densités d'habitation très faibles. Il en est de même des rives des Champs-Élysées, plus à l'ouest. Les densités significatives d'habitat se situent au nord de l'arrondissement, au contact du 17e, de part et d'autre du parc Monceau, autour de la rue de Constantinople et au nord de l'avenue Hoche, ainsi qu'au sud de l'avenue des Champs-Élysées sous la forme de parcelles isolées très denses.
En matière d'activités, les plus fortes densités se situent essentiellement au sud de l'axe constitué par l'avenue de Friedland et le boulevard Haussmann, avec une concentration particulière le long de l'avenue des Champs-Élysées, de l'avenue George-V et de l'avenue Hoche à proximité de la place Charles-de-Gaulle.
Au nord, dans le quartier de l'Europe qui se développe à l'arrière de la gare Saint-Lazare, les activités restent présentes mais décroissent sensiblement, déterminant un secteur d'occupation mixte. Il en est de même au nord de l'avenue Hoche.

MIXITÉ

Un des atouts de la capitale réside dans l'existence d'une réelle mixité des fonctions. Avec la diversité sociale, c'est un des aspects majeurs de la mixité urbaine, facteur important de qualité de vie dans une ville dense. Les deux tiers des constructions sont occupés par le logement et un tiers par l'activité, dans des proportions variables suivant les quartiers. Cette répartition n'est cependant pas stable dans le temps et doit parfois être rééquilibrée. C'est précisément ce que le PLU révisé a proposé en 2006, en privilégiant l'habitation à l'ouest et en autorisant plus qu'auparavant la création d'activité à l'est. L'analyse qui suit ne peut donc intégrer cette évolution très récente.

Des analyses précédentes, il résulte que le 8e arrondissement est très fortement marqué par la présence de l'emploi : les trois quarts sud de son territoire sont couverts par des îlots où celui-ci domine, tandis que le reste de l'arrondissement est formé d'îlots d'occupation mixte entourant le centre des affaires. Cette forte dominante s'explique par une concentration particulièrement élevée d'activités dans cette partie de la capitale et une densité de population très faible.
La mixité apparaît dans la partie nord de l'arrondissement, à l'arrière de la gare Saint-Lazare et aux limites des 16e et 17e arrondissements, au-delà de l'avenue Hoche. Dans ces secteurs, des densités résidentielles comprises entre 250 et 500 habitants à l'hectare se conjuguent à des densités d'activités moyennes, très inférieures à celles du sud de l'arrondissement.

Déplacements

Tous motifs de déplacements confondus, à l'échelle de Paris, ce sont les quartiers du centre de la rive droite, les gares et les principaux sites touristiques qui génèrent le plus de déplacements. Les déplacements engendrés par le 8e arrondissement, très importants, émanent essentiellement de l'emploi et du tourisme. Sur l'axe des Champs-Élysées, ces deux motifs s'additionnent. Le quartier Saint-Lazare profite d'une forte activité commerciale et du trafic de la gare SNCF.
Le 8e arrondissement bénéficie d'une excellente couverture en transports en commun, avec 18 lignes de bus, 9 lignes de métro (1, 2, 3, 6, 8, 9, 12, 13, 14), 2 lignes de RER (A, E) et le pôle de la gare Saint-Lazare. Toutefois, quelques petits secteurs affichent une couverture moins performante, où le manque de transports lourds est parfois compensé par le réseau de bus : le bas de la rue du Faubourg-Saint-Honoré et le pourtour du parc Monceau.
La carte de l'offre en transports en commun apporte un éclairage complémentaire sur cette question, en essayant d'associer à la simple notion de couverture celles de la capacité et de la fréquence des lignes de transport à l'heure de pointe, ainsi que le rayon de couverture propre à chaque mode, qui varie de 200 à 500 mètres en général. Chaque carré de 100 mètres de côté est ainsi associé à un nombre de sièges/hectare. Si elle est encore schématique, cette approche dégage bien trois types d'offre.
Le premier correspond à l'offre puissante des principaux nœuds de transport parisiens (Les Halles, les grandes gares ferroviaires, Auber-Saint-Lazare, Étoile-Charles-de-Gaulle, Nation, Saint-Michel…) ; il s'appuie sur les lignes de transport à grande capacité de type RER et inclut également les pôles desservis par de nombreuses lignes de métro (Montparnasse, Bastille, République…).
Le deuxième, intermédiaire, correspond aux stations et correspondances simples des réseaux métro et tramway, et assure une desserte d'échelle parisienne avec une capacité de bon niveau.
Le dernier type correspond à la seule desserte par autobus des zones situées à l'écart des réseaux de métro et de RER, zones surtout localisées dans les arrondissements périphériques. C'est dans ces territoires qu'un renforcement de la desserte autobus par les nouvelles lignes de quartier est apparu prioritaire.
Le réseau cyclable structurant est constitué par un itinéraire est-ouest sur les quais de Seine et l'avenue Gabriel. Un itinéraire de rocade a été réalisé sur l'avenue Marceau et les boulevards de Courcelles et des Batignolles. Les itinéraires cyclables nord-sud devraient pouvoir être améliorés sur la rue de Rome, la rue Royale et le boulevard Malesherbes. Le Plan de déplacements de Paris prévoit également de nouveaux itinéraires est-ouest sur le boulevard Haussmann, l'avenue de Friedland et la rue La Boétie.
Les stations Vélib' ont été localisées en fonction de la demande en déplacements et des centralités de l'arrondissement.

Toutes catégories socioprofessionnelles confondues, les actifs parisiens utilisent principalement les transports en commun pour se rendre à leur travail. Seuls les transports en commun offrent d'ailleurs des capacités suffisantes depuis et vers Paris aux heures de pointe. Hors Paris, la moindre qualité de la desserte, notamment sur les liaisons en rocade, explique l'usage croissant de l'automobile. Dans l'Ouest parisien, il répond aussi à des comportements sociologiques spécifiques. Avec une desserte en transports en commun équivalente aux autres arrondissements, les actifs des 7e, 8e et 16e arrondissements ou du sud du 17e se distinguent très nettement par un usage accru de l'automobile pour aller travailler.

À Paris, seuls 45 % des ménages sont équipés en automobile en 1999. Il s'agit plutôt de grands ménages, puisqu'ils représentent 55 % de la population. À l'équipement modéré s'ajoute un usage réduit.
À Paris, le recours à l'automobile pour se déplacer dans la vie quotidienne n'est généralement pas perçu comme une nécessité : une automobile sur deux reste stationnée un jour ouvré de semaine et moins de 30 % sont utilisées pour aller au travail. Dans le 8e arrondissement, 53 % des ménages, rassemblant 66 % de la population, étaient équipés en automobile en 1999. Le taux d'équipement paraît stable depuis 1999 alors qu'à l'échelle parisienne, la baisse amorcée avant 1999 semble s'être poursuivie et renforcée entre 1999 et 2005.
Depuis 2002, Paris *intra-muros* a vu son trafic routier diminuer de 11,5 % en moyenne sur l'ensemble de sa voirie, tandis que la congestion du boulevard périphérique a entraîné une légère baisse de sa charge (4,5 %). Les évolutions les plus significatives ont été le fait des aménagements majeurs d'espace public (tramway, Mobilien, axe civilisé) réalisés sur le réseau viaire principal, où une diminution globale de la circulation a été mesurée (– 14,4 %).

Équipements

JARDINS

À Paris, la création de jardins publics et les difficultés liées aux disparités géographiques de l'offre demeurent des préoccupations majeures, malgré les améliorations apportées dans les dernières décennies. Ces améliorations ont été poursuivies depuis 2001 : 32 hectares de jardins ont été ouverts au public et de nouvelles règles mises en place pour protéger les espaces verts privés existants et développer la place du végétal sur les murs pignons, les façades, les toits-terrasses…
Le 8e arrondissement dispose de deux grands jardins, qui totalisent 95 % des espaces verts de l'arrondissement. Au sud, les jardins des Champs-Élysées, avec une superficie de 122 000 m², s'étendent de la place de la Concorde au rond-point des Champs-Élysées. S'y ajoutent à proximité les squares Jean-Perrin (6 500 m²), et les jardins des cours Albert-Ier (4 900 m²) et de la Reine (6 800 m²) en bordure de la Seine. Au nord, le parc Monceau, 82 500 m², est un lieu très fréquenté par les habitants du quartier et ceux du 17e arrondissement, tout proche. Le 8e arrondissement comporte également trois squares à l'est du boulevard Malesherbes : mairie du 8e (560 m²), Marcel-Pagnol (3 750 m²) et Louis-XVI (4 200 m²) ; offre complétée à l'ouest par le jardin de la Fondation Rothschild (2 800 m²). Deux squares (1 280 m²) situés aux abords du Petit Palais ont été récemment rendus accessibles au public.

PETITE ENFANCE

La reprise de la natalité, le nombre croissant de familles monoparentales, la proportion grandissante de foyers où les deux parents travaillent, l'augmentation de la population dans certains arrondissements ainsi que la nécessité de maintenir la diversité de la structure de la population et son dynamisme impliquent d'accroître, de diversifier et d'améliorer les équipements d'accueil des très jeunes enfants.
Les capacités d'accueil pour la petite enfance du 8e arrondissement s'élèvent à 301 berceaux répartis en 3 crèches municipales et 85 places dans 2 haltes-garderies municipales et une associative. On note que leur localisation correspond globalement à la répartition des densités de population. L'opération d'aménagement Beaujon donnera lieu à la reconstruction de la crèche Monceau (66 berceaux) et à la réalisation d'une nouvelle halte-garderie de 20 places. L'arrondissement dispose enfin d'un centre de PMI (Protection maternelle infantile), rue Monceau.

HÉBERGEMENT

La recherche d'une optimisation des capacités d'accueil et d'hébergement des personnes en difficulté, des personnes âgées et des étudiants fait l'objet d'attentions toutes particulières. Un grand nombre de résidences étudiantes ont été livrées au cours des six dernières années pour remédier à la carence de logements étudiants dans la capitale, tandis qu'un programme visant à améliorer les conditions d'hébergement d'urgence des personnes en difficulté a été lancé en 2001.
Les personnes âgées bénéficient quant à elles de davantage de places d'accueil. La demande reste cependant très soutenue.
Le 8e arrondissement dispose d'un bains-douches et de 4 hôtels meublés. Pour les personnes âgées, le 8e propose une résidence-appartement non médicalisée du Centre d'action sociale de la Ville de Paris (CASVP) et un point d'accueil de jour. Par ailleurs, on recense 3 foyers de jeunes travailleurs.

CULTURE

Paris est une capitale culturelle mondialement connue, dont l'aura doit être préservée face à la dynamique de nombreuses autres capitales. C'est pourquoi les actions dans le secteur culturel sont primordiales, non seulement pour concourir au maintien de ce rayonnement, mais également pour répondre aux demandes de plus en plus nombreuses et variées des Parisiens, tant dans le domaine des pratiques traditionnelles que dans celui de la création.
Le 8e arrondissement dispose de nombreux cinémas, théâtres et musées, la plupart ayant de grandes capacités et un rayonnement national et international.
Le 8e possède 2 musées municipaux, le Petit Palais et le musée Cernuschi, tous deux rénovés et réaménagés entre 2001 et 2005. Les 8 autres musées sont privés ou nationaux. Les plus importants sont les Galeries nationales du Grand Palais et le Palais de la Découverte, auxquels s'ajoutent la nouvelle Pinacothèque de Paris, récemment ouverte place de la Madeleine. On compte également 11 théâtres, rassemblés pour la plupart autour de la Madeleine et des Champs-Élysées, 2 salles de concert (de musique classique), la salle Pleyel – rénovée entre 2004 et 2006 – et la salle Gaveau. Quant aux cinémas, ils sont au nombre de 9, dont 5 situés sur l'avenue des Champs-Élysées. Pour compléter cette large offre culturelle, il faut ajouter le conservatoire municipal Camille Saint-Saëns et le Conservatoire national de région rue de Madrid, ainsi que 2 « Paris Ateliers ». Il convient de souligner que le secteur des Champs-Élysées concentre à lui seul la majorité de ces équipements.

SCOLAIRE

L'évolution de la structure de la population de Paris, les augmentations locales de population et les exigences nouvelles en matière de pédagogie imposent d'implanter de nouveaux équipements scolaires et d'améliorer les établissements existants.
Le 8e arrondissement dispose de 6 écoles maternelles et de 6 écoles primaires, localisées pour la plupart dans le quartier Europe, le plus densément peuplé, tandis que les établissements du secondaire se situent plutôt dans le quart nord-est de l'arrondissement. Fénelon-Sainte-Marie (privé) est l'établissement scolaire le plus important, avec 3 200 élèves répartis de la maternelle aux classes préparatoires.
Les besoins identifiés concernent le renforcement de la desserte en établissements du premier degré de la partie nord, ainsi que la rénovation de certains établissements, l'école Monceau qui sera restructurée dans le cadre de la ZAC Beaujon.

SPORT

Paris compte plus de 370 équipements sportifs, couvrant un très large panel de disciplines. Toutefois, l'effort d'équipement reste à poursuivre, dans le souci d'une meilleure répartition par arrondissement et pour répondre aux nouvelles demandes exprimées notamment par les jeunes (équipements en libre accès, murs d'escalade, aires de roller…).
Le 8e arrondissement manque d'équipements sportifs. Il ne dispose en effet que d'un gymnase rue Roquépine et d'un centre d'animation rue du Faubourg-Saint-Honoré. L'opération d'aménagement de l'ancien hôpital Beaujon permettra d'améliorer la desserte de l'arrondissement, avec la création d'une piscine et d'un gymnase.

Équipements

SANTÉ

Le 8e arrondissement compte 8 cliniques au total, regroupées surtout dans la moitié ouest, aux abords de l'avenue des Champs-Élysées. S'y ajoutent 3 centres médicaux de santé ou dentaire.

EMPLOI

Le 8e arrondissement dispose d'une Anpe (agence du Grand Palais) et d'un plan Paris Internet emploi dans le centre culturel associatif Beaujon.

Centralités

Le 8e est l'un des arrondissements les plus animés de Paris : partie centrale du quartier des affaires de la capitale, et donc doté de nombreux emplois, il comprend aussi quantité d'équipements et d'institutions administratives, culturelles, de loisirs et éducatives, d'échelle tant métropolitaines que locale. Un réseau dense d'autobus, métro et RER rend l'arrondissement aisément accessible de jour comme de nuit par les touristes, banlieusards et Parisiens. Au sud, entre les secteurs Saint-Lazare et de l'Étoile, les quartiers bénéficient d'une desserte performante en métro et RER, tandis que le réseau d'autobus (près de 20 lignes) pallie le relâchement de la trame dans les quartiers mixtes du nord.
La vie urbaine change aussi sensiblement de nature entre le sud et le nord de l'arrondissement. L'avenue des Champs-Élysées et les rues qui l'entourent forment avec la rue du Faubourg-Saint-Honoré le cœur de la centralité la plus forte de l'arrondissement, d'un rayonnement international. Elles accueillent à la fois la simple déambulation des badauds et les manifestations officielles les plus diverses : 300 000 visiteurs quotidiens, 500 000 le week-end, soit 100 millions par an. Encore aujourd'hui, les banques, les compagnies d'assurances et les concessionnaires automobiles y sont présents. Le caractère singulier des Champs-Élysées découle aussi de son réseau de galeries commerciales qui accueillent un nombre important de boutiques. La rue du Faubourg-Saint-Honoré offre une succession de séquences plus variées, d'intérêt local et global. Au sud, elle est caractérisée par la concentration de boutiques de luxe, haute couture et antiquités, qui côtoient le palais de l'Élysée et le ministère de l'Intérieur. Au nord, la rue bénéficie d'une plus grande mixité entre la fonction d'habitat, dominante, qui est mêlée à des équipements.
Au nord-est, le quartier de la gare Saint-Lazare, 2e gare de Paris avec 100 millions de voyageurs par an, forme avec la séquence voisine des « grands magasins », qui se développent jusqu'à l'Opéra dans le 9e, une autre centralité majeure de Paris. Au-delà, le quartier de l'Europe reste encore dédié à la musique, abritant le Conservatoire national de région de Paris et les nombreux commerces lies à cette activité. Plus à l'ouest, le quartier du parc Monceau, avec sa ceinture de vastes avenues et de beaux boulevards, présente un caractère plus paisible, même s'il est toujours très actif en termes d'emplois et d'équipements, compte tenu de la présence d'ambassades, de sièges de grands groupes, de musées et d'écoles.
Les marchés couverts ou forains, marché de l'Europe, Aguesseau, ou marché bio des Batignolles, partagé avec le 17e arrondissement, témoignent enfin de centralités locales qui rayonnent parfois un peu au-delà. Le marché aux fleurs de la place de la Madeleine et celui aux timbres (trois fois par semaine) sur l'avenue Gabriel s'adressent à des publics divers, de passage ou spécialisés.

Transformations récentes ou en cours

Depuis les travaux de rénovation des Champs-Élysées réalisés en 1997 suivant les projets de Bernard Huet et Jean-Michel Wilmotte, l'avenue a retrouvé toute sa qualité. L'élargissement des trottoirs et leur plantation, ainsi que la suppression de la contre-allée, avec un nouveau parking souterrain, ont libéré l'espace au profit des piétons et beaucoup apporté à l'avenue.
Récemment rénovées, les enseignes de grande distribution côtoient les maisons prestigieuses : Cartier a ouvert en 2003 dans l'immeuble des Banques de Paris et en 2002, Zara, Sephora, Benetton et Toyota se sont installés dans un ancien cinéma.
L'immeuble de Louis Vuitton a ouvert ses portes en 2005. Depuis 2007, l'immeuble Citroën et le palace Fouquet's Barrière affirment leur présence par l'originalité de leurs façades. En revanche, on ne compte plus que 7 cinémas contre 17 en 1994.
La rénovation des musées, des théâtres et des cabarets suit le mouvement de modernisation de l'avenue. Notons tout particulièrement l'attrait suscité par la réouverture récente des grands équipements du bord de fleuve : les galeries du Grand et du Petit Palais. Il s'y ajoute la rénovation du célèbre cabaret Le Lido, celles du Théâtre du Rond-Point et du Théâtre des Champs-Élysées, enfin la création d'une discothèque sous les berges du pont Alexandre-III.
L'espace triangulaire situé entre l'avenue George-V, l'avenue Montaigne et la rue François-I^{er}, a très peu évolué et abrite toujours des grands noms de l'industrie du luxe comme Guerlain, Chanel ou Dior ainsi que des hôtels de luxe.
Au nord du quartier, les salles Gaveau et Pleyel ont été récemment rénovées et rouvertes au public. La Fondation Rothschild, actuellement en travaux, devrait accueillir le Centre national de la photographie.
Dans le quartier de la gare Saint-Lazare, l'ouverture de la station de métro de la ligne 14 rue de Rome, suivie par le projet en cours de restructuration de la gare, au bénéfice des usagers et avec un nouveau pôle commercial, donne une nouvelle impulsion à cette partie de l'arrondissement. Les nombreuses opérations de bureaux en cours ou déjà livrées rue de la Pépinière et rue du Général-Foy en témoignent.
Dans le quartier du parc Monceau, moins animé mais toujours très actif, le musée Cernuschi après rénovation a rouvert ses portes en 2003.

Perspectives

ACTIONS À POURSUIVRE

Comme les autres arrondissements centraux, le 8e arrondissement bénéficie d'un cadre urbain dense et continu, de qualité. Il présente peu de parcelles susceptibles d'évoluer. Cela étant, cet arrondissement a été très concerné par de nombreuses rénovations d'immeubles en faveur du tertiaire ; elles peuvent se poursuivre à l'avenir. L'arrondissement se caractérise en effet par le taux d'emploi le plus élevé de la capitale et son attrait est très fort pour les activités. Cette situation est source d'animation, mais elle réduit considérablement la diversité et la qualité de vie pour ses habitants. Afin de répondre à cette situation, le PLU s'est donné pour objectif de surveiller, dans cette partie de Paris, la transformation d'anciens immeubles de logements affectés aujourd'hui à des bureaux, et d'examiner s'ils ne pourraient pas, à cette occasion, retrouver leur destination d'origine, comme cela a été le cas par exemple rue de Miromesnil.

LES PRINCIPAUX TERRITOIRES DE PROJET

Le terrain de l'ancien hôpital Beaujon, au nord-ouest du 8e, est aujourd'hui la principale opportunité engagée pour l'avenir. Sur ce terrain, il a été possible d'apporter des éléments de réponse aux besoins du quartier et de l'arrondissement en matière d'habitat et d'équipements publics, dans le cadre d'une opération d'aménagement. L'objectif est multiple : désenclaver l'îlot, réaliser des logements sociaux, créer des équipements publics (école maternelle, crèche, halte-garderie, gymnase et piscine, jardin) et mettre en valeur le bâtiment hospitalier conservé sur rue.
Dans le futur, un autre site méritera une investigation approfondie. Il s'agit de l'ensemble du site ferroviaire de la gare Saint-Lazare, situé entre la place de l'Europe et le boulevard des Batignolles. Plusieurs pistes de réflexions sont envisageables, qui s'organisent toutes autour du devenir du grand bâtiment métallique qui longe le faisceau, en arrière de la rue de Berne et du centre de tri postal qui le jouxte. Une école, indispensable au quartier, y est d'ores et déjà réservée.

LA REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

D'une manière générale, comme pour le bâti, le 8e arrondissement dispose d'espaces publics de qualité. Cela étant, compte tenu de leur fréquentation et de leur importance pour l'image de Paris, plusieurs d'entre eux pourraient faire progressivement l'objet d'une remise en valeur au cours du temps. La place de Clichy, très fréquentée, dont l'évolution a déjà donné lieu à une large concertation, devrait pouvoir être réorganisée rapidement pour faciliter sa traversée. Les espaces publics qui font face à la gare Saint-Lazare, récemment rénovée, devraient aussi faire l'objet d'une action conjointe avec la SNCF. De la même façon peuvent être évoquées plusieurs places majeures, comme celles de la Concorde, de la Madeleine et Saint-Augustin.
Une ligne de transport reliant les gares et notamment la gare Saint-Lazare sera mise à l'étude.
Les rives de Seine devront enfin évoluer. Les promenades et jardins qui longent le fleuve montrent aujourd'hui un net état de vieillissement des sols et de certaines plantations de haute tige qui peut appeler une intervention. Par ailleurs, la place de l'Alma pourrait être améliorée et, sous le pont du même nom, une nouvelle berge basse créée pour assurer la continuité entre les ports de la Conférence et Debilly. Plus largement, les orientations fixées pour la mise en valeur du fleuve s'organiseront, à l'avenir, autour d'une diversification des usages : transport de marchandises et de personnes, tourisme fluvial, continuités piétonnes et cyclistes. Dans cet esprit, la reconquête progressive des voies sur berges a été évoquée, parallèlement à un renforcement de l'offre de transports et à une baisse maîtrisée de la circulation dans Paris, notamment sur cet itinéraire. La promenade piétonne du cours Albert-Ier et du cours de la Reine pourrait alors être mieux reliée aux berges basses de la Seine, par une ou deux traversées piétonnes protégées, notamment près de la place de la Concorde.